Toelichting omgevingsplan
Banningweg ong Zwolle

Perceel gemeente Groenlo, sectie F, nummer 1328

Gemeente Oost Gelre

Opdrachtnemer
Locis Adviseurs B.V.
Groten Bos 3
7131 NW Lichtenvoorde

Projectleider
Locis Adviseurs B.V.
Info@locisadviseurs.nl
0315 820 100

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze opgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Locis Adviseurs.

Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend, Locis Adviseurs verwerpt elke aansprakelijkheid voor aan ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor hij wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan veranderd worden zonder voorafgaande kennisgeving.

Inhoud

1. Inleiding 4
   1.1 Aanleiding en doel 4
   1.2 Projectlocatie 4
   1.3 Geldende regeling 6
   1.4 Leeswijzer 7
2. Beschrijving huidige situatie 8
3. Voorgenomen ontwikkeling 9
   3.1 Beschrijving nieuwe ontwikkeling 9
   3.2 Beschrijving strijdigheid 12
   3.3 Principemedewerking opheffen strijdigheid 12
4. Beleid en regelgeving 13
   4.1 Rijksbeleid en Rijksregels 13
   4.2 Provinciaal beleid en provinciale regels 16
   4.3 Regionaal beleid 23
   4.4 Beleid waterschap 24
   4.5 Gemeentelijk beleid 26
   4.6 Omgevingswaarden 33
5 Omgevingsaspecten 34
   5.1 Geluid 34
   5.2 Luchtkwaliteit 37
   5.3 Geur 39
   5.4 Trillingen 40
   5.5 Bodemkwaliteit 41
   5.6 Water 42
   5.7 Mobiliteit en parkeren 44
   5.8 Omgevingsveiligheid 46
   5.9 Natuur 48
   5.10 Cultureel erfgoed en archeologie 53
   5.11 Duurzaamheid 56
   5.12 Ladder voor duurzame verstedelijking en behoefte 59
   5.13 M.e.r.-beoordeling 61
   5.14 Milieubelastende activiteiten 62
   5.15 Gezondheid 64
   5.16 Kabels en leidingen 65
6 Beperkingengebieden 67
7 Uitvoerbaarheid 68
   7.1 Economische uitvoerbaarheid 68
   7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 68
8 Conclusie 70

Bijlagen:

1. Landschappelijke inpassing
2. Stedenbouwkundig plan
3. Watertoets
4. Bodemonderzoek
5. Advies ontplofbare oorlogsresten
6. Onderzoek stikstofdepositie
7. Quickscan natuurwaardenonderzoek
8. Bodemeffectrapportage

9. Archeologisch onderzoek

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Naast en achter de locatie Banningweg 1 te Groenlo ligt een perceel grond. Op het noordelijke deel staat een voormalige stal, de rest van het perceel is onbebouwd. Het voornemen is om op het perceel 15 woningen in verschillende categorieën te realiseren. De aanwezige voormalige stal zal worden gesloopt.

Voor de plannen is een principeverzoek ingediend. Het College van Burgemeester en Wethouders heeft hierover op 8 oktober 2025 een positief principebesluit genomen.

Feit is dat deze ontwikkeling niet past binnen de regels van het vigerende omgevingsplan. Er is dus een buitenplanse procedure nodig. Daarbij wordt ingestoken op een wijziging van het omgevingsplan.

In deze onderbouwing worden de plannen nader toegelicht. Ook wordt ingegaan op de relevante beleidskaders en omgevingsaspecten. Hiermee kan geconcludeerd worden of er met de plannen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

1.2 Projectlocatie

De projectlocatie betreft de locatie Banningweg 1 en het aangrenzende perceel ten noorden en oosten ervan. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Groenlo, sectie F, nummers 1327 en 1328.

Ten noorden van de woonlocatie Banningweg 1 staat een voormalige stal. De woonlocatie Banningweg 1 en deze voormalige stal hebben volgens het geldende omgevingsplan de functie ‘wonen’. Het perceel ten oosten ervan heeft de functie ‘Agrarisch met waarden – landschapswaarden’.

De locatie is gelegen in het buitengebied ten noorden van het buurtschap Zwolle. In de omgeving liggen vele woonlocaties en enkele bedrijven. Hierna is een figuur van de projectlocatie (paars omlijnd) opgenomen.



Figuur 1: weergave planlocatie paars omlijnd (bron: Regels op de kaart)

Een figuur van de locatie (paarse marker) in haar omgeving is hierna toegevoegd.



Figuur 2: weergave planlocatie in de omgeving (bron: Regels op de kaart)

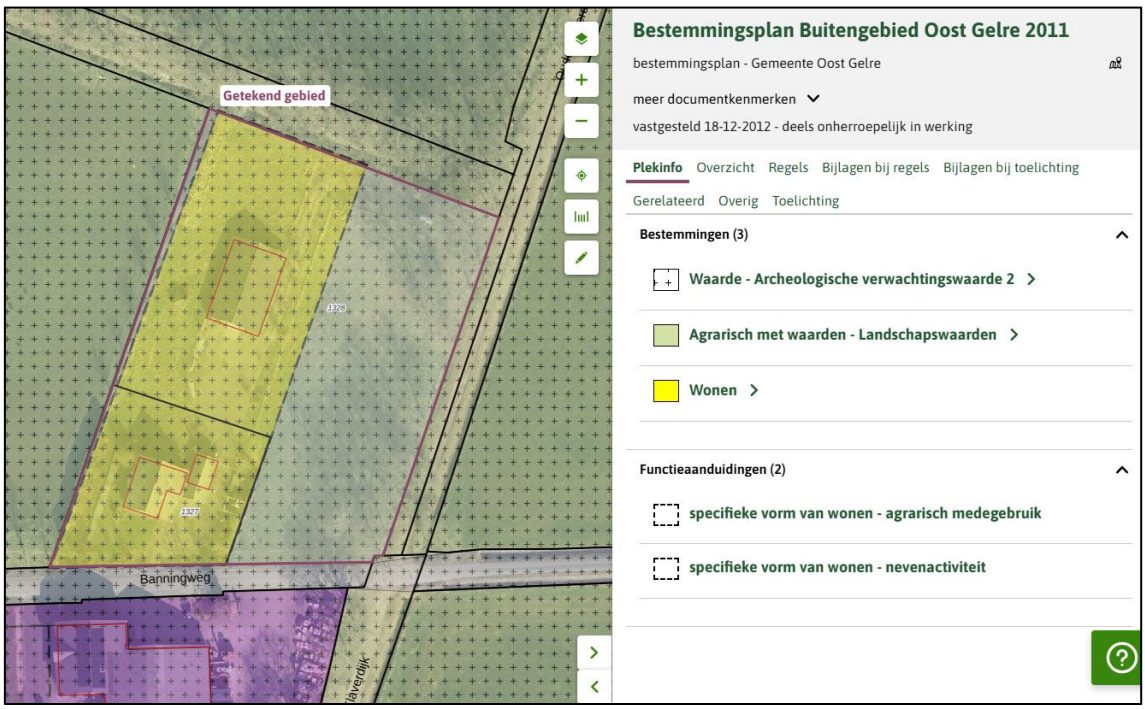
1.3 Geldende regeling

Voor de locatie is sprake van een geldende regeling op basis van eerder vastgestelde bestemmingsplannen. Deze bestemmingsplannen zijn per 1 januari 2024 van rechtswege opgegaan in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit:

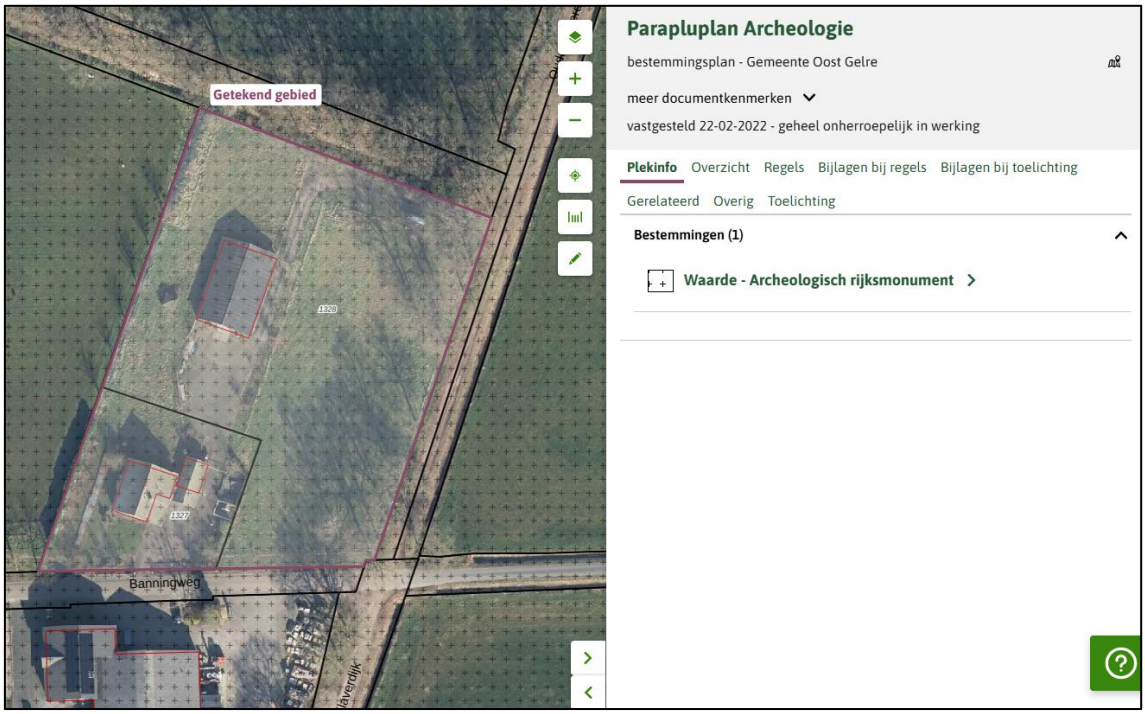
- (ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen;
- rijksregels over activiteiten (aangeduid als de bruidsschat).

De projectlocatie is gelegen binnen het plangebied van het Omgevingsplan Oost Gelre (in werking vanaf 10-04-2026). Onderdeel van dit omgevingsplan is het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost Gelre 2011', dat op 18 december 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad van Oost Gelre. In vervolg op dat bestemmingsplan zijn de volgende plannen vastgesteld: 'Reparatieplan Buitengebied Oost Gelre', 'Buitengebied, Reparatieplan 2016', 'Facetbestemmingsplan parkeren', 'Consolidatieplan Buitengebied Oost Gelre 2018' en 'Parapluplan Archeologie'.

Op de projectlocatie is deels sprake van hoofdfunctie 'Wonen' en deels van de functie 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' (zie figuur 3). Binnen de functie wonen gelden aanvullend de functieaanduidingen 'specifieke vorm van wonen – agrarisch medegebruik' en 'specifieke vorm van wonen – nevenactiviteit'. Volgens het op 22 februari 2022 door de gemeenteraad vastgestelde 'Parapluplan Archeologie' is hier sprake van de nevenfunctie 'Waarde – Archeologisch rijksmonument' (zie figuur 4).



Figuur 3: uitsnede verbeelding projectlocatie rood omlijnd (bron: Regels op de kaart)



Figuur 4: uitsnede verbeelding projectlocatie rood omlijnd (bron: Regels op de kaart)

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de onderbouwing van de omgevingsplan wijziging die deze ontwikkeling mogelijk maakt. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving en analyse van de huidige ruimtelijk-functionele situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de gewenste situatie, de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt het Rijks, provinciaal, regionaal, waterschap en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 5 wordt inzicht gegeven in diverse omgevingsaspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de beperkingengebieden. In hoofdstuk 7 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 de conclusie getrokken op basis van voorgaande hoofdstukken.

2. Beschrijving huidige situatie

De projectlocatie betreft de woonlocatie Banningweg 1 en het perceel ten noorden en oosten van deze locatie. Oorspronkelijk was er op het perceel Banningweg 1 sprake van een agrarisch bedrijf. De voormalige stal ten noorden van de woning maakte onderdeel uit van het bedrijf. Het bedrijf is jaren geleden al gestaakt en tegenwoordig is de woning met aangrenzend bijgebouw (nr. 1327) in ander eigendom dan de rest van het perceel (nr. 1328). Dit blijkt ook uit onderstaande luchtfoto waarop ook de kadastrale grenzen (lees: eigendommen) zijn weergegeven.



Figuur 5: luchtfoto bestaande situatie (bron: Regels op de kaart)

3. Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Beschrijving nieuwe ontwikkeling

In de beoogde opzet blijft de bestaande woning met aangrenzend bijgebouw op de Banningweg 1 ongewijzigd, specifiek perceel F 1327. Op het perceel F 1328 wordt na sloop van de voormalige stal een nieuwe woonwijk gerealiseerd welke onderdeel zal worden van buurtschap Zwolle. Er worden 15 woningen gerealiseerd. Hiervan vallen er negen in de categorie betaalbare koop, verdeeld in vijf levensloopbestendige hoekrijwoningen en vier twee-onder-één-kap-woningen. De overige zes woningen vallen in de categorie dure koop, verdeeld in vier twee-onder-één-kap-woningen en twee vrijstaande woningen. Duidelijk is dat er nieuwbouw wordt gerealiseerd voor verschillende doelgroepen in verschillende prijssegmenten.

De nieuwe wijk zal ontsloten worden via een nieuw aan te leggen weg, welke direct aansluit op de Banningweg. De Banningweg 1 beschikt over een bestaande eigen inrit, deze situatie blijft ongewijzigd.

Het bestaande groen ten noorden en oosten van het perceel blijft behouden. In de nieuwe wijk wordt nieuw groen toegevoegd, waaronder meerdere solitaire bomen. Ook zullen afscheidingen tussen de afzonderlijke woonpercelen zo veel mogelijk groen worden uitgevoerd. Het hemelwater zal in het gebied worden geborgd. Hiervoor wordt in de openbare ruimte een wadi en sloot gerealiseerd.

Ook is er aandacht voor het parkeren van auto’s. Bij het merendeel van de woningen worden parkeerplekken op eigen terrein gerealiseerd, maar daarnaast is er ook plek voor parkeren in de openbare ruimte. In totaal zullen er 35 parkeerplekken zijn, wat toereikend wordt geacht voor de beoogde 15 extra woningen.

Op figuur 6 is de nieuwe erfopzet gevisualiseerd.



Figuur 6: tekening beoogde opzet

Het perceel zal landschappelijk worden ingepast. Door Oostzee is hiervoor een plan gemaakt welke als bijlage 1 is toegevoegd. Er worden onder meer solitaire bomen, hagen, struweelhagen met bes- en vruchtdragende soorten en bloem- en kruidenrijke bermen toegevoegd.



Figuur 7: tekening landschappelijke inpassing

3.2 Beschrijving strijdigheid

De in paragraaf 3.1 genoemde ontwikkeling past niet binnen het geldende omgevingsplan omdat:

- het in strijd is met de geldende functie wonen om hier meer dan één woning te realiseren;
- het in strijd is met de geldende functie agrarisch om hier woningen te realiseren.

Om bovenstaande ontwikkeling mogelijk te maken wordt een wijziging van het omgevingsplan aangevraagd. Hiervoor zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, die in hoofdstuk 5 nader worden toegelicht.

3.3 Principemedewerking opheffen strijdigheid

Op 8 juli 2025 is er een principeverzoek ingediend voor de beoogde ontwikkelingen op de locatie perceel F 1328 aan de Banningweg te Groenlo. Op 7 oktober 2025 heeft de gemeente Oost Gelre hier in principe mee ingestemd, zoals meegedeeld bij schrijven van 8 oktober 2025. Voor deze locatie moet een wijziging van het omgevingsplan worden aangevraagd.

4. Beleid en regelgeving

4.1 Rijksbeleid en Rijksregels

Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De NOVI is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan:

- periodes van droogte afgewisseld met extreme regenval;
- de zeespiegelstijging;
- de overgang naar duurzame energie;
- de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen;
- de bouw van nieuwe woningen om het nationale woningtekort op te lossen;
- de groei en het bereikbaar houden van steden;
- plekken voor distributiecentra;
- het versterken van de natuur en biodiversiteit;
- het behoud van het landschap;
- de vitaliteit van de landbouw.

Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk dus een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken met als doel om het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

<u>Ten aanzien van dit project</u>

De ontwikkeling betreft de realisatie van 15 woningen op een locatie die nu bestaat uit een woning, een schuur en een weide. De ontwikkeling is kleinschalig in nationaal perspectief en raakt geen nationale belangen zoals opgenomen in de NOVI.

Het plan draagt bij aan de nationale opgave om voldoende woningen te realiseren en sluit aan bij de NOVI-principes van zorgvuldig ruimtegebruik, klimaatadaptatie (door waterberging via een wadi en sloot) en behoud van landschappelijke kwaliteit (door de uitgewerkte landschappelijke inpassing).

Er zijn geen conflicten met de NOVI-prioriteiten. De NOVI vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling.

Instructieregels Rijk (AMvB's)
De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

1. het Omgevingsbesluit (Ob);
2. het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
4. het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:

- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

<u>Ten aanzien van dit project</u>
De instructieregels zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 5. Daaruit komt naar voren dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Ladderplicht
De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van leegstand. Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en de totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling.

Indien de ontwikkeling ‘buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied’ mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Ten aanzien van dit project
In het Bkl (artikel 5.129g) is bepaald dat voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de ladder is vereist. Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als ‘*de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.’*

Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m^2 bruto vloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

De realisatie van 15 woningen kwalificeert als een stedelijke ontwikkeling volgens artikel 5.129g Bkl. Daarom is een laddertoets vereist. De behoefte aan woningen blijkt uit:

- de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023–2030;
- de Woonvisie Oost Gelre 2023–2027;
- de grote vraag naar betaalbare koopwoningen en levensloopbestendige woningen.

De locatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied, in het buitengebied van buurtschap Zwolle. Binnen bestaand stedelijk gebied zijn onvoldoende geschikte locaties beschikbaar voor een vergelijkbare ontwikkeling van 15 woningen.

De ontwikkeling voldoet daarmee aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 5.12 wordt hier nader op ingegaan.

Conclusie rijksbeleid
Zoals hiervoor is beschreven past de ontwikkeling binnen de doelstellingen en het beleid en de regels van het Rijk.

4.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland
De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 19 december 2018 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en in werking getreden op 1 maart 2019. De visie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving in Gelderland.

De provincie streeft naar een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Dit wil de provincie bereiken door de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland.

Hiervoor zijn zeven ambities benoemd om richting te geven:

1. Energietransitie;
2. Klimaatadaptatie;
3. Circulaire economie;
4. Biodiversiteit;
5. Bereikbaarheid;
6. Vestigingsklimaat;
7. Woon- en leefklimaat.

Themakaarten
Bij de visie is een aantal themakaarten aanwezig. Deze hebben betrekking op de volgende hoofdonderwerpen:

- ruimtelijk beleid;
- waterbeleid;
- milieubeleid;
- natuur- en landschapsbeleid.

Daarmee is voor een aantal onderwerpen specifiek beleid vastgelegd. Op de themakaart milieubeleid staan geen aspecten die betrekking hebben op de gemeente Oost Gelre. Tevens raken de grenzen van de themakaarten 'waterbeleid' en 'natuur- en landschapsbeleid' de locatie niet.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang, zoals goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen en een mooie natuur. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende stedelijke en landelijke woonkwaliteiten. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en het concentreren van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan er aan de randen van steden of dorpen uitgebreid worden.

Voor de provincie staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. De meeste woningen zijn verre van energieneutraal en klimaatbestendig. De provincie stimuleert innovaties op dit terrein, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken. Daarnaast is de provincie met haar partners in gesprek over hoe het vraagstuk van klimaatadaptatie en wonen slimmer aangepakt kan worden. Voldoende groene ruimte, koele plekken en opvang van water in het licht van de klimaatverandering is immers van belang, zeker met het oog op de gezondheid van de Gelderlanders.

<u>Ten aanzien van dit project</u>

De ontwikkeling levert een bijdrage aan de provinciale ambitie om voldoende, passende en duurzame woningen te realiseren. De mix van betaalbare koopwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen sluit aan bij de regionale behoefte.

Het plan wordt aardgasvrij, bevat waterberging en voegt groen toe, wat aansluit bij de provinciale doelen voor klimaatadaptatie, biodiversiteit en duurzame leefomgevingen.

De ontwikkeling vindt plaats aansluitend aan bestaande bebouwing en past binnen de provinciale voorkeur voor bouwen binnen of aansluitend aan bestaand verstedelijkt gebied.

Omgevingsverordening provincie Gelderland
De Omgevingsverordening is op 21 december 2023 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en is in werking getreden na invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024. In de verordening staan alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening is onderdeel van de beleidscyclus van de provincie en één van de instrumenten waarmee wordt gewerkt aan de ambities uit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Die beleidscyclus en daarmee ook de verordening is gericht op zowel het beschermen als het (duurzaam) benutten van de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Telkens wordt er gelet op een goede balans tussen het beschermen en borgen van belangen en het mogelijk maken van ontwikkelingen in een bepaald gebied binnen de provincie. Daarbij worden ook belangrijke waarden als het Gelders Natuurnetwerk en grondwaterbeschermingsgebieden voor de openbare drinkwatervoorziening beschermd.

Voor de volgende onderwerpen gelden er provinciale instructieregels:

- Algemeen (afd. 5.1 Omgevingsverordening);
- Natuur (afd. 5.2 Omgevingsverordening);
- Landschap (afd. 5.3 Omgevingsverordening);
- Erfgoed (afd. 5.4 Omgevingsverordening);
- Milieu (afd. 5.5 Omgevingsverordening);
- Provinciale wegen (afd. 5.6 Omgevingsverordening);
- Ruimtelijke inrichting, ontwikkeling van gebieden en regionale samenwerking (afd. 5.7 Omgevingsverordening).

<u>Ten aanzien van dit project</u>
De provinciale instructieregels voor erfgoed, milieu en provinciale wegen zijn niet relevant voor deze ontwikkeling.

In de omgevingsverordening wordt aangegeven dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts zijn toegestaan wanneer dit past in de vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. In onderhavige situatie worden 15 woningen toegevoegd buiten de bebouwde kom. In de opvolgende paragrafen is geconcludeerd dat de plannen passen binnen de regionale woonagenda.

Ten aanzien van de instructieregel ‘landschap’ is relevant dat de locatie is gelegen binnen de Achterhoek. In artikel 5.34 is bepaald dat bij een nieuwe ontwikkeling rekening wordt gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap als bedoeld in de bijlage ‘kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Achterhoek’. Nader ingezoomd kan geconcludeerd worden dat de locatie is gelegen in het deelgebied Oost-Nederlands plateau, in het landschapsensemble ‘Zwolle en de glooiingen langs de Slinge’. Voor het plangebied zijn met name de onderstaande uitgangspunten relevant.

De Circumvallatielinie van Groenlo (destijds Grol) is tijdens een belegering van de stad rond 1630 door de Staatsen aangelegd op ongeveer 3 km van de stad. Deze had als doel dat mensen uit Grol niet konden ontsnappen, maar ook ter verdediging van de belegeraars tegen eventuele hulp van

buitenaf. Er zijn verschillende schansen gebouwd langs de linie, waarvan nog enkelen herkenbaar zijn in het landschap.

Zwolle en de glooiingen langs de Slinge
Dit ensemble bestaat uit de glooiingen van de plateaurand en het beekdal van de Slinge. Het betreft een oud cultuurlandschap met hogere essen en lager gelegen vruchtbare weiden en hooilanden. De relatief grotere schaal en de aanwezigheid van historische scholtenboerderijen en landgoederen geven het gebied een statige en karakteristieke uitstraling.

Belangrijke uitgangspunten zijn:

- Behoud en versterking van de historische karakteristiek, met nadruk op scholtenstructuren, oude erven en het essenlandschap;
- Ontwikkeling van een modern gemengd platteland met ruimte voor verbrede landbouw, wonen en recreatie;
- Verbetering van recreatieve verbindingen en plekken voor kort verblijf;
- Vasthouden van water en vertraging van afstroming, onder andere via beekdalen en kleinschalige waterberging;
- Versterken van karakteristieke erfbeplanting als landschappelijke kwaliteit;
- Behoud en aanleg van eikenlanen in brede bermen en langs veld- en zandpaden.

Zwollesche Veld
Het Zwollesche Veld is van oorsprong een grootschalig agrarisch landschap, ontstaan uit heideontginningen aan het begin van de 20e eeuw. Het open en rationeel ingerichte karakter is kenmerkend voor dit gebied en dient behouden en waar mogelijk versterkt te worden.

Belangrijke uitgangspunten zijn:

- Versterken van het contrast tussen erfensembles en het open landschap;
- Koppelen van groen-blauwe structuren aan beken en wegen;
- Behoud en versterking van verschraalde bermen en typerende erfbeplanting;
- Toepassing van gebiedseigen boomsoorten, zoals eik, berk en grove den.

Door Oostzee is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt, waarbij er rekening is gehouden met de karakteristieken van het gebied. Het rapport is toegevoegd als bijlage 1.

In de Omgevingsverordening is een instructieregel ten aanzien van klimaatadaptatie opgenomen. Voor zover een wijziging van het omgevingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet op basis van deze instructieregel de motivering een beschrijving bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In die beschrijving moeten in ieder geval de volgende aspecten worden betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Daarnaast moet een beschrijving worden opgesteld waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt. Voor die beschrijving kan gebruik worden gemaakt van de opgestelde klimaatatlas. Zie voor de uitwerking hiervan paragraaf 5.11. Hieruit blijkt dat er geen specifieke maatregelen in het kader van klimaatadaptatie hoeven te worden getroffen.

De provincie Gelderland is voornemens de Omgevingsverordening te wijzigen om het beleid te actualiseren en de regelgeving beter af te stemmen op de praktijk. De beoogde wijzigingen, hebben geen impact op de projectlocatie.

Conclusie provinciaal beleid en provinciale regels
Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past de ontwikkeling binnen de doelstellingen, beleid en regels van de provincie Gelderland.

4.3 Regionaal beleid

Regionale woonagenda en woondeal 2023-2030
In februari/maart 2023 hebben de Achterhoekse gemeenten en de provincie een nieuwe Regionale Woonagenda 2023-2030 vastgesteld waarin langs 4 programmalijnen de woondoelen uit de Achterhoek Visie 2030 verder zijn uitgewerkt.

Deze agenda bevat het volgende:

- De Achterhoek wil in 2 stappen 8.390 tot 11.500 nieuwe woningen toevoegen, waarvan 60% betaalbaar, inclusief 28% sociale huur.
- De Achterhoek investeert in de kwaliteit van de bestaande voorraad, onder andere door verbetering van 7.000 sociale huurwoningen en 24.000 particuliere woningen.
- De Achterhoek wil een plek zijn voor iedereen, voor starters, ouderen, werknemers en arbeidsmigranten en andere aandachtsgroepen.
- De Achterhoek wil dit realiseren via gebiedsgerichte integrale opgaven:
    1. Vergroten differentiatie woningaanbod in vitale kernen en buurten
    2. Vergroten aanbod van stedelijke woonmilieus
    3. Goed en bereikbaar wonen rondom mobiliteits-knooppunten
    4. Ruimte voor nieuwe woonconcepten in een toekomstbestendig landelijk gebied

<u>Ten aanzien van dit project</u>
De ontwikkeling draagt substantieel bij aan de regionale opgave om 8.390–11.500 woningen te realiseren tot 2030. Voor Oost Gelre geldt een taakstelling van 895 woningen.

Het plan voorziet in:

- 9 betaalbare koopwoningen;
- 6 duurdere koopwoningen;
- woningen voor verschillende doelgroepen (levensloopbestendig, starters, gezinnen).

De ontwikkeling sluit aan bij de regionale ambities voor differentiatie van het woningaanbod, toekomstbestendige woonmilieus en kwaliteitsverbetering van de leefomgeving.

Conclusie regionaal beleid
Zoals in voorgaande paragraaf is beschreven past de ontwikkeling binnen de doelstellingen en het beleid van de regio Achterhoek.

4.4 Beleid waterschap

Waterbeheerprogramma 2022-2027

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 zijn de doelen van waterschap Rijn en IJssel weergegeven in vier thema's:

- Klimaatrobuust gebied

Het doel is het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem zodanig te invullen, dat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

- Veilig gebied

Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. De ambitie van het waterschap is dat in 2050 de keringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat daarbij wendbaar op ontwikkelingen kan worden ingespeeld. Daarbij is er aandacht voor een duurzame wijze van beheer en behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

- Circulaire Economie en Energietransitie

Het waterschap wil in het uitvoeren van haar primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij wil het waterschap in 2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie waarin ze haar taken klimaatneutraal uitvoert.

- Gezonde leefomgeving

Het waterschap zorgt voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Er wordt naar gestreefd dat het water in onze leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Het doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

<u>Ten aanzien van dit project</u>

De ontwikkeling leidt tot een toename van verhard oppervlak, maar dit wordt gecompenseerd door:

- aanleg van een wadi en een sloot;
- behoud en toevoeging van groen.

Hiermee wordt voldaan aan de doelen voor klimaatrobuust waterbeheer, waterveiligheid, waterkwaliteit en gezonde leefomgeving.

Weging van waterbelang

De weging van het waterbelang is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. Het heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De weging heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het projectgebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit.

Met behulp van de weging van het waterbelang kan eenvoudig worden bepaald welke wateraspecten van belang zijn. Naarmate er een groter waterbelang is, zal een uitgebreidere procedure van de weging van het waterbelang moeten worden doorlopen. We maken onderscheid in de volgende drie resultaten van de weging van het waterbelang:

1. Plan raakt geen wateraspecten: geen wateradvies van het waterschap nodig.
2. Korte procedure: het plan past binnen de uitgangspunten van het waterschap. De initiatiefnemer of gemeente ontvangt van het waterschap een standaardwaterparagraaf, en werkt de voor het plan relevante wateraspecten uit. De waterparagraaf wordt vervolgens door het waterschap van een wateradvies voorzien.
3. Normale procedure: er zijn grote of meerdere wateraspecten van belang. De initiatiefnemer overlegt met het waterschap om tot maatwerk te komen. De initiatiefnemer brengt opties in beeld en onderbouwt keuzes m.b.t. de waterhuishouding.

Door deze systematische benadering draagt de weging van het waterbelang bij aan de doelstellingen van de Omgevingswet om een duurzame, veilige en klimaatbestendige leefomgeving te realiseren.

<u>Ten aanzien van dit project</u>
Gezien de omvang van het project is op voorhand al duidelijk dat er contact met het waterschap Rijn en IJssel benodigd is. Uit dit contact is naar voren gekomen dat het initiatief moet voldoen aan de minimale bergingseis. Door Civicon is er een watertoets opgesteld, welke is bijgevoegd als bijlage 3.

De watertoets toont aan op welke wijze er invulling wordt gegeven aan het belang van water. In paragraaf 5.6 wordt nader ingegaan op het aspect water.

Conclusie beleid waterschap
Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past de ontwikkeling binnen de doelstellingen en het beleid van het waterschap Rijn en IJssel.

4.5 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Groen en Verbonden Oost Gelre 2040
Op 19 september 2023 heeft de gemeenteraad van de gemeente Oost Gelre de Omgevingsvisie vastgesteld. Daarin is de volgende visie beschreven: “In 2040 is de gemeente Oost Gelre meer dan ooit een groene gemeente. We wonen, werken en brengen onze vrije tijd door in verbinding met het landschap en elkaar. Op weg naar 2040 doen we moeite voor een sterk netwerk van kernen met een rijk en sociaal verenigingsleven. En dat binnen een afwisselend en duurzaam landschap.”

Wat dit betekent staat beschreven in de vijf doelen voor Oost Gelre in 2040:

- heeft hechte en leefbare kernen;
- geeft ruimte aan ondernemers;
- blijft dichtbij en bereikbaar;
- is een gezonde en veilige leefomgeving;
- heeft een aantrekkelijk landelijk gebied vol leven.

Ten aanzien van dit project
De ontwikkeling van 15 woningen draagt bij aan de gemeentelijke ambitie om voldoende woningen in diverse prijsklassen te realiseren. De groene inrichting, landschappelijke inpassing en waterberging sluiten aan bij de visie op een klimaatbestendige en groene leefomgeving. De ontwikkeling vindt plaats aansluitend aan bestaande bebouwing en respecteert de landschappelijke structuur van het kampenlandschap.

Erfgoednota 'Wi-j doet 't samen' 2017-2020
Cultuur en erfgoed dragen bij aan de economie en de maatschappij. Zij dragen bij aan het toerisme en aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en bewoners. Door de gemeenten Winterswijk, Aalten en Oost Gelre is gezamenlijk de erfgoednota opgesteld. Het beleven van erfgoed is een van de ambities in deze nota om daarmee het (economisch) rendement te vergroten. Het doel van de nota is het vaststellen van ambities voor de ontwikkeling en instandhouding van het erfgoed, zodat dit:

- op een goede wijze kan worden doorgegeven aan de volgende generatie;
- een inspiratiebron en motor kan zijn voor nieuwe ontwikkelingen;
- een verbinding vormt tussen diverse beleidsterreinen, organisaties en de drie gemeenten;
- de identiteit onderstreept en versterkt.

Ten aanzien van dit project
Op de planlocatie is geen monumentale- of karakteristieke bebouwing aanwezig. Ook andere cultuurhistorische waarden spelen hier niet. Door een zorgvuldige herbestemming en een landschappelijke inpassing krijgt de omgeving een kwalitatieve impuls.

Woonvisie Oost Gelre
Op 4 juli 2023 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2023-2027 voor Oost Gelre vastgesteld. De rijksoverheid heeft de landelijke woondeal vastgesteld. Deze is vertaald in de regionale woonagenda. Hieruit is de lokale woonvisie voor Oost Gelre ontstaan in samenwerking met andere gemeenten in de regio. In deze woonvisie wordt aangegeven hoe in Oost Gelre de lokale uitdagingen op de woningmarkt worden opgepakt.

Er zijn simpelweg te weinig woningen. Te weinig voor de starters die graag willen blijven. Te weinig woningen voor ouderen die eigenlijk wel plaats willen maken voor jonge gezinnen. Te weinig ook voor mensen die van buiten de regio hier komen werken. Of hier om een andere reden willen wonen. En ook te weinig voor aandachtgroepen, zoals spoedzoekers en statushouders, die hier hun bestaan opbouwen.

In de woonvisie wordt aangegeven hoeveel woningen, wat voor soort woningen en waarom deze de komende jaren in Oost Gelre worden gebouwd. Deze zijn samengevat in een drietal ambities:

- ambitie 1: meer woningen bouwen;
- ambitie 2: meer variatie in woningen;
- ambitie 3: duurzaamheid, natuur en klimaat.

Ten aanzien van dit project

De ontwikkeling van 15 woningen draagt bij aan alle drie de ambities. Er worden nieuwe woningen toegevoegd, er is sprake van variatie in woningtypen (levensloopbestendig, twee-onder-één-kap, vrijstaand) en het plan is aardgasvrij, bevat waterberging en voegt groen toe.

Beleidsvisie externe veiligheid
Als gevolg van enkele rampen en incidenten, zoals de vuurwerkramp in Enschede, is externe veiligheid een belangrijk thema geworden. Deze rampen en incidenten hebben ertoe geleid dat de Rijksoverheid diverse maatregelen heeft genomen om macht te krijgen op de risicobronnen in Nederland en het optimaliseren van de risicobeheersing rondom de risicobronnen. Maatschappelijk gezien hebben deze rampen eveneens een belangrijke bijdrage geleverd aan de bewustwording van het leven met veiligheidsrisico's. Helder is dat de huidige maatschappij nu eenmaal veiligheidsrisico's met zich meebrengt, maar dat er wel grenzen aan deze risico's gesteld moeten worden.

Met de beleidsvisie externe veiligheid geeft de gemeente allereerst haar visie op de beheersing van veiligheidsrisico's binnen de gemeente. Het gaat dan om risico's als gevolg van de opslag, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarmee geeft de gemeente Oost Gelre eveneens haar ambitieniveau aan. Op basis van deze visie wordt een nadere invulling gegeven aan de beleidsvrijheid op het gebied van externe veiligheid. Zo wordt aangegeven hoe de gemeente omgaat met (de verantwoording van) het groepsrisico en de richtwaarde bij het plaatsgebonden risico bij (beperkt) kwetsbare objecten.

Daarnaast wordt aangegeven welke maatregelen genomen moeten worden om de geformuleerde ambities te realiseren en welke instrumenten daarvoor kunnen worden ingezet. De maatregelen worden uitgewerkt in andere gemeentelijke documenten (omgevingsplan, milieuvergunningen en rampenbestrijdingsplannen). In die zin bestrijkt de beleidsvisie zowel de beheersing van risico's als de bestrijding van een ramp wanneer die zich voordoet.

<u>Ten aanzien van dit project</u>
Het aspect omgevingsveiligheid is nader uitgewerkt in paragraaf 5.8. Daarin wordt geconcludeerd dat dit aspect geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Welstandsbeleid Oost Gelre 2017
Met het welstandsbeleid wordt richting gegeven aan gebouwen en het landschap in de gemeente Oost Gelre. Wat is belangrijk om te behouden of te beschermen en op welke plekken kunnen de burgers meer vrijheid van handelen krijgen. Deze keuze vormt de politieke component van het welstandsbeleid. De gemeenteraad heeft aangegeven meer "vrijheid" te willen en meer te willen "inspireren".

Het beleid is gericht op deregulering: voor minder bouwaanvragen een welstandstoets gebaseerd op minder en duidelijkere regels. Op de vraag hoe eventueel welstandstoezicht zou moeten plaatsvinden, wordt hier al een voorlopig antwoord geformuleerd: niet door te omschrijven hoe het gebouw moet worden, maar door aan te geven waarop de beoordeling van het ontwerp gebaseerd moet worden. Het welstandsbeleid biedt concreet gereedschappen (handvatten) voor burgers, ondernemers en gemeente om samen aan de slag te gaan met nieuwe ruimtelijke initiatieven.

Inspiratiedocument Ruimte Oost Gelre

Aan het welstandsbeleid is een Inspiratiedocument gekoppeld. Dit document vormt een belangrijke basis voor het welstandsbeleid. In dit document zijn de kernkwaliteiten voor Oost Gelre beschreven. Deze kernkwaliteiten en kansen voor de kernen bieden aanknopingspunten ter inspiratie voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Ten aanzien van dit project
Bestaande en nieuwe bouwwerken moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand. In het tijdelijk deel van het omgevingsplan blijven de huidige welstandsregels van toepassing. Bij het ontwerpen van de nieuwe woningen en de hiervoor aan te vragen omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit, zal rekening worden gehouden met het geldende welstandsbeleid.

Economische visie – Economie Voorop!
Een sterke economie is een van de belangrijkste voorwaarden om te kunnen blijven bouwen aan een gezonde gemeente. Werk is daarbij een van de belangrijkste pijlers. Werk biedt mensen de kans tot ontwikkeling, het bevordert de integratie, biedt sociale contacten en structuur en betrekt de burger bij de samenleving. Participatie, zelfontplooiing en inkomen staan in nauwe relatie tot gezondheid en welzijn.

De gemeentelijke rol ligt in het nemen van verantwoordelijkheid voor het algemene vestigingsklimaat, het faciliteren en stimuleren van ondernemerschap, bijdragen aan netwerken en verbindingen in de regio, bijdragen aan de verbinding onderwijs en arbeidsmarkt, zorgen voor goede woonvoorzieningen en geschikte werklocaties.

Op verzoek van het college van burgemeester en wethouders en de raad van de gemeente Oost Gelre is de Economische visie tot stand gekomen. De ontwikkelingen nu en in de toekomst van onze gemeente zijn aanleiding geweest om te onderzoeken waar de gemeente Oost Gelre op dit moment staat, wat al wordt gedaan en wat er de komende jaren moet worden aangepakt om een aantrekkelijke gemeente te blijven en nog aantrekkelijker te worden voor huidige en nieuwe inwoners en ondernemers.

De opgestelde economische visie bestaat uit een aantal speerpunten waar de focus op gelegd wordt en de hierbij behorende doorvertaling in concrete acties en inspanningen. De economische uitvoeringsagenda is een zogenoemd 'levend document', dat na vaststelling bijgewerkt en aangevuld kan worden.

Ten aanzien van dit project
Deze visie is geen kaderstelling voor woningbouwplannen en daarom is hier niet aan getoetst.

Geluidbeleid gemeente Oost Gelre
Geluid is een belangrijke bron van hinder en zelfs een mogelijk gevaar voor de volksgezondheid. Naar schatting een miljoen mensen in Nederland ondervinden ernstige hinder van geluid. Belangrijke bronnen zijn wegverkeer en in minder mate railverkeer en industrielawaai. Ook buren zijn belangrijke veroorzakers van geluidhinder. Het is daarom belangrijk om in het gemeentelijke geluidbeleid hinder ten gevolge van geluid te reduceren. Stilte (het ontbreken van hinderlijk geluid) is een belangrijke kernkwaliteit van de Achterhoek. Deze kwaliteit is het waard om beschermd te

worden. Daarnaast is het een belangrijke gemeentelijke taak om ruimte te bieden aan (geluidproducerende) bedrijvigheid en verkeer. Een goede balans daartussen is de uitdaging van het geluidbeleid.

Op 11 februari 2020 heeft de gemeenteraad het nieuwe 'Geluidbeleid Oost Gelre' vastgesteld. Het beleid dient als basis voor de vergunningverlening milieu. Bij ruimtelijke procedures moet breder worden getoetst dan alleen dit Geluidbeleid. Ten aanzien van het woon- en leefklimaat wordt in eerste instantie getoetst aan de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. Als aan deze brochure wordt voldaan kan worden gesteld dat wat betreft geluid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig is.
Kan niet worden voldaan aan de brochure dan kan dit geluidbeleid een aanvullend toetsingskader bieden. Het gemeentelijk beleid geeft in dit geval geen aanvullende voorwaarden waarmee rekening moet worden gehouden.

Ten aanzien van dit project
Het aspect geluid is nader beschreven in paragraaf 5.1. Hierin wordt geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkelingen en geen strijdigheid oplevert met het gemeentelijk geluidbeleid.

Mobiliteitsplan Oost Gelre 2025-2040
Het Rijk en de provincies leggen hun verkeer- en vervoersbeleid vast in een beleidsplan. Gemeenten zijn vrij in de manier waarop zij hun beleid vastleggen. Het is wel een verplichting om aan te geven hoe het verkeer- en vervoersbeleid in de gemeente wordt vormgegeven. Hiervoor heeft de gemeente, op 8 juli 2025 het nieuwe ''Mobiliteitsplan Oost Gelre 2025-2040'' vastgesteld. Hierop volgend is op 3 februari 2026 het maatregelen pakket vastgesteld.

Het Mobiliteitsplan Oost Gelre 2025-2040 zet in op een veilig, bereikbaar en duurzaam mobiliteitssysteem, waarbij het STOMP-principe leidend is. Dit betekent dat bij de inrichting van de openbare ruimte eerst ruimte wordt geboden aan voetgangers, vervolgens aan fietsers, openbaar vervoer en deelmobiliteit, en pas daarna aan de auto. De gemeente wil de verkeersveiligheid vergroten, het fietsgebruik stimuleren, de bereikbaarheid van voorzieningen waarborgen en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op een verkeersveilige en toekomstbestendige manier faciliteren. Daarbij krijgen de centra van Lichtenvoorde en Groenlo meer prioriteit voor lopen en fietsen en wordt ingezet op een samenhangend netwerk voor fiets-, auto- en vrachtverkeer.

Om deze ambities te realiseren is een maatregelenprogramma opgesteld met 44 maatregelen. Belangrijke speerpunten zijn het terugbrengen van de maximumsnelheid van 50 km/u naar 30 km/u op diverse wegen binnen de bebouwde kom, het verbeteren van verkeersveiligheid op risicovolle kruispunten en wegvakken, het realiseren van ontbrekende schakels in het fietsnetwerk en het veiliger maken van gebieden rond scholen, sport- en speelvoorzieningen. Daarnaast wordt onderzocht of een nieuwe zuidelijke ontsluitingsweg ten zuiden van Lichtenvoorde kan worden gerealiseerd om doorgaand en zwaar verkeer beter af te wikkelen. Ook wordt ingezet op het verbeteren van de bereikbaarheid van kleine kernen, de ontwikkeling van mobiliteitshubs en

deelmobiliteit, het optimaliseren van openbaar vervoer en het analyseren van het vracht- en fietsnetwerk om toekomstige knelpunten tijdig aan te pakken.

Ten aanzien van dit project
Het aspect mobiliteit en parkeren is nader beschreven in paragraaf 5.5. Hierin wordt geconcludeerd dat het aspect mobiliteit en parkeren geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie gemeentelijk beleid
Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past de ontwikkeling binnen de doelstellingen en het beleid van de gemeente Oost Gelre.

4.6 Omgevingswaarden

De gemeente heeft voorlopig geen gebruik gemaakt van de in het Bkl verankerde bevoegdheid tot het vastleggen van facultatieve of aangepaste omgevingswaarden. Toetsing blijft daarom beperkt tot de standaardomgevingswaarden uit het Bkl. Zie hiervoor hoofdstuk 5.

5 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de ontwikkeling rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Beoordeeld is wat de gevolgen van de nieuwe ontwikkelingen zijn op het onderzochte omgevingsaspect.

5.1 Geluid

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid.

(Wettelijk) kader

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor milieubelastende activiteiten die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen zijn via de Aanvullingswet geluid, het Aanvullingsbesluit geluid en de Aanvullingsregeling geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron. De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- Het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- Het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- Het bevorderen van bronmaatregelen;
- Het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- Het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Onder de Omgevingswet wordt gewerkt met geluidaandachtsgebieden. De geluidaandachtsgebieden worden rekenkundig afgeleid van geluidproductieplafonds en basisgeluidemissies. De geluidaandachtsgebieden moeten op termijn digitaal op kaart worden ontsloten in de Centrale Voorziening Geluidgegevens. De geluidnormen zijn opgenomen in het Bkl. Er moet ook rekening worden gehouden met cumulatie van alle relevante geluidbronnen.

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw of locatie binnen een geluidaandachtsgebied moet het aspect geluid beoordeeld worden. Overigens moet ook waar geen sprake is van een geluidaandachtsgebied in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties het aspect geluid afgewogen worden.

Onderzoek
Volgens het Bkl gaat het bij de te realiseren woningen om nieuwe geluidgevoelige gebouwen.

Industrielawaai:
De nieuwe woningen liggen niet binnen de geluidaandachtsgebieden van industrieterreinen. Wel liggen in de omgeving meerdere locaties die in het vigerende omgevingsplan als bedrijf zijn bestemd:

Tabel 1: omliggende bedrijven geluid

Locatie	**Omschrijving**	**Categorie**	**Richtafstand geluid**	**Werkelijke afstand**
Banningweg 10	Aannemersbedrijf	2	30	27
Meddoseweg 7	Constructiewerkplaats	3.1	50	115
Banningweg 3 en 5	Melkrundveehouderij	3.2	30	200
Meddoseweg 33	Varkens- en rundveehouderij	4.1	50	340
Banningweg 7 en 9	Melkrundveehouderij	3.2	30	450

Het aannemersbedrijf aan de Banningweg 10 ligt binnen de richtafstand voor geluid. Dit resulteert niet in een ontoelaatbare situatie. Hiervoor wordt de volgende redenatie gehanteerd:
De bestaande woning aan de Banningweg 1 heeft al een woonfunctie en is ook gelegen binnen de richtafstand. Het bedrijf moet met haar bedrijfsactiviteiten al rekening houden met de aanwezigheid van de woning Banningweg 10. De nieuwe woningen komen verder af te liggen van het bedrijf. Hierdoor wordt het bedrijf niet meer belemmerd, dan in de huidige situatie. Hierdoor is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bij de overige bedrijven wordt ruimschoots voldaan aan de minimale afstand.

Wegverkeerslawaai:
In de nabijheid van de locatie ligt de gemeentelijke weg Banningweg. Voor een ontwikkeling binnen een geluidsaandachtsgebied van een weg moet akoestisch onderzoek aantonen dat het verkeerslawaai op de gevels van de woningen kan voldoen aan de standaard waarden uit het Bkl. Voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen binnen een zone gelden volgens het Bkl standaardwaarden van 50 dB voor rijks- en provinciale weg en 53 dB voor gemeentewegen. Volgens de Aanvullingswet geluid moet langs provinciale wegen echter vooralsnog worden getoetst aan de Wet geluidhinder, zodat hier momenteel een voorkeursgrenswaarde van 48 dB geldt.

Volgens de Atlas leefomgeving is de geluidsbelasting ten gevolge van verkeer maximaal 49 dB op de locatie (zie figuur 8). Hiermee voldoet het aan de grenswaarde voor gemeentewegen. De meeste woningen worden op een grotere afstand tot de weg gerealiseerd, hiervoor is het aannemelijk dat de maximale geluidsbelasting nog lager is.



Figuur 8: weergave locatie m.b.t. geluid wegverkeer (bron: Atlas leefomgeving)

Spoorweglawaai:
De locatie ligt op zeer grote afstand van het spoor. De ontwikkeling is daarom zondermeer aanvaardbaar te achten. Er is in dit opzicht sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie
Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen.

5.2 Luchtkwaliteit

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect luchtkwaliteit.

(Wettelijk) kader
De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl.
Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende parameters stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig.

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 ug/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Buiten de zogenaamde aandachtsgebieden (die liggen in de grotere stedelijke agglomeraties) blijft toetsing aan het onderwerp luchtkwaliteit in het omgevingsplan beperkt tot de aanleg van auto(snel)wegen en langere tunnelbuistrajecten. De rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit gelden niet voor arbeidsplaatsen. Daartoe behoren bijvoorbeeld bedrijventerreinen, maar ook bedrijfswoningen.
Tenslotte moet in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties afgewogen worden of de luchtkwaliteit ter plaatse van het plan aanvaardbaar is om woningen te realiseren.

Onderzoek
De gemeente Oost Gelre ligt buiten de aandachtsgebieden voor luchtkwaliteit, zodat het aspect luchtkwaliteit slechts marginaal hoeft te worden getoetst. Er is immers geen sprake van de aanleg van auto(snel)wegen of tunnelbuistrajecten.

Duidelijk is dat op en rondom de planlocatie geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van grenswaarden. Zo blijkt uit het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit dat langs het dichtstbijzijnde meetpunt uit het CIMLK (langs de Winterswijkseweg) sprake is van een jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO2) van 12,25 microgram/m3, terwijl voor deze parameter een omgevingswaarde van 40 microgram/m3 geldt. Voor fijn stof is hier sprake van een jaargemiddelde concentratie van 13,36 microgram/m3, terwijl ook voor deze parameter een omgevingswaarde van 40 microgram/m3 geldt.

Volledigheidshalve is een berekening met de NIBM-tool uitgevoerd naar het extra verkeer dat zal worden gegenereerd door de beoogde ontwikkeling. De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit kan worden vastgesteld. Met de NIBM-tool kan op een eenvoudige en snelle manier bepaald worden of een plan niet in betekende mate bijdraagt (NIBM) aan de lokale luchtkwaliteit. Daarbij is er in het kader van de "worst-case" benadering uitgegaan van de CROW-norm dat dat per woning maximaal 8,6 (auto)verkeersbewegingen per etmaal plaatsvinden. Er wordt voor de "worst-case" benadering derhalve uitgegaan van 15 * 8,6 = 129 (auto)verkeersbewegingen per etmaal. In de figuur

hieronder is de berekening met de NIBM-tool weergegeven. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de toename van het verkeer niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit en dat er geen nader onderzoek is.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024		
	Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	129
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,04**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,01**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie **De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig**		

Figuur 9: berekening NIBM tool

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen.

5.3 Geur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geur.

(Wettelijk) kader
De instructieregels van het Bkl voor geur afkomstig van rioolwaterzuiveringen en landbouwhuisdieren zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

Op industrie- en bedrijventerreinen kunnen bedrijfsmatige activiteiten voorkomen die geurhinder veroorzaken. Dat geldt uiteraard ook voor veehouderijen in het buitengebied. Die activiteiten zijn dan zelf een relevante geurbron. Het bevoegd gezag bepaalt echter zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt. Er moet dus worden beoordeeld of de geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar is.

In dit verband kan worden opgemerkt dat de gemeenteraad van Oost Gelre bij besluit van 12 maart 2008 de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Oost Gelre 2008 heeft vastgesteld. Deze verordening is op 28 maart 2008 in werking getreden en maakt per 1 januari 2024 onderdeel uit van het omgevingsplan van rechtswege. De bebouwde kommen van Groenlo, Lievelde en Vragender zijn aangewezen als gedeelte van het gemeentelijk grondgebied waarvoor een andere geurnorm van toepassing is.

Onderzoek
Volgens het Bkl gaat het bij de te realiseren woningen om nieuwe geurgevoelige gebouwen.

In de omgeving liggen meerdere (agrarische) bedrijven waarvoor een richtafstand voor geur is afgegeven:

Tabel 2: omliggende bedrijven geur

Locatie	Omschrijving	Categorie	Richtafstand geur	Werkelijke afstand
Banningweg 10	Aannemersbedrijf	2	0	27
Meddoseweg 7	Constructiewerkplaats	3.1	30	115
Banningweg 3 en 5	Melkrundveehouderij	3.2	50	200
Meddoseweg 33	Varkens- en rundveehouderij	4.1	200	340
Banningweg 7 en 9	Melkrundveehouderij	3.2	50	450

Voor alle bedrijven wordt voldaan aan de minimale afstand. Geconcludeerd kan worden dat er ter hoogte van de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie
Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen.

5.4 Trillingen

(Wettelijk) kader
Trillingen kunnen hinder geven aan personen, gebouwen en activiteiten door golfbewegingen via de bodem. Deze trillingen worden vooral veroorzaakt door weg- en railverkeer en industriële machines. De trillingen die voelbaar zijn, bestaan uit mechanische golvende bewegingen van materialen. Anders dan bij geluid vindt de overdracht niet plaats via de lucht (gasvormig medium), maar via vaste materie (bodem, vloeren, wanden en dergelijke).

Trillingen nemen af naarmate de afstand tot de bron groter is. De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de omgevingswet. De overheid moet bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening houden met het belang van het beschermen van de fysieke leefomgeving.

Onderzoek
Volgens het Bkl gaat het bij de te realiseren woningen om nieuwe trilling gevoelige objecten. De realisatie van de woningen zelf zorgt niet voor het veroorzaken van trillingen. In de omgeving van het plangebied is alleen de Banningweg een relevante bron voor mogelijke trillinghinder. De afstand tussen de weg en de woning is echter zodanig, dan er niet gevreesd hoeft te worden voor trillingen. In de omgeving zijn verder geen relevante bronnen voor mogelijke trillinghinder gelegen. Een verdere beoordeling is daardoor niet aan de orde.

Conclusie
Het aspect trillingen vormt geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 Bodemkwaliteit

Bij iedere ontwikkeling met betrekking tot de fysieke leefomgeving is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen gezondheidsrisico oplevert voor de gebruikers van de bodem. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect bodem.

(Wettelijk) kader
Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- Beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- Evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- Duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

Onderzoek
Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is door Rouwmaat groep bodemonderzoek verricht. Het complete rapport is toegevoegd als bijlage 4.

Het volgende is geconcludeerd:

- Zintuiglijk is in de bovengrond een zwakke bijmenging met baksteen waargenomen.
- In de bovengrond is PCB aangetoond in een gehalte behorend in de bodemkwaliteitsklasse Wonen. In de ondergrond is molybdeen aangetoond in een gehalte behorend in de bodemkwaliteitsklasse Wonen. De grond op de gehele locatie voldoet als eindklasse aan de klasse Landbouw/Natuur.
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium en xylenen.
- In zowel de grove als in de fijne fractie van de bodem is over de gehele locatie geen asbest aangetoond.
- De kwaliteit van de bodem is in voldoende mate vastgelegd. De aangetoonde licht verhoogde gehalten/concentraties geven geen aanleiding voor het uitvoeren van aanvullend onderzoek. Opgemerkt wordt dat in het onderhavige onderzoek niet specifiek is onderzocht of de in het verleden aanwezige bovengrondse dieseltank de bodemkwaliteit

(negatief) heeft beïnvloed. Op basis van de resultaten wordt hier echter niet van uitgegaan.

Samengevat: de locatie is geschikt voor het gebruik als woonlocatie.

Ontplofbare oorlogsresten

Er is een inventariserend onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van Ontplofbare Oorlogsresten door BeoBOM. Deze rapportage is opgenomen in bijlage 5.

Het volgende is geconcludeerd:

- Ter plaatse van het projectgebied is geen sprake van verdachte gebieden. Derhalve adviseert BeoBOM dat de voorgenomen bodemroerende werkzaamheden zonder aanvullende maatregelen doorgang kunnen vinden.

Conclusie

Uit milieukundig oogpunt wordt geconcludeerd dat er geen bezwaar bestaat tegen de voorgenomen ontwikkeling. Er zijn geen vervolgonderzoeken of aanvullende maatregelen noodzakelijk geacht. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen.

5.6 Water

Bij de vaststelling van het omgevingsplan of buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet de gemeente voor het waterbelang de opvattingen van de waterbeheerder betrekken. In deze paragraaf wordt ingegaan op het waterbelang en klimaatadaptatie.

(Wettelijk) kader

Uit de instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) volgt dat de gemeente bij vaststelling van het omgevingsplan of een BOPA de opvattingen van de waterbeheerder moet betrekken.

Voorbeelden zijn:

- watercompensatie in verband met toenemende verharding;
- waterkwaliteit, bebouwing niet wenselijk in verband met waterwinning;
- bebouwing in werkingsgebieden van keringen en andere waterstaatswerken;
- waterketen, relatie met de afvoer van afvalwater, (industriële) lozingen en of lozing oppervlaktewater.

Er gelden geen regels voor hoe de gemeente de waterbeheerder hierbij betrekt. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Voor een aantal specifieke rijksbelangen stelt het Bkl aanvullende instructieregels. Deze zijn:

- bescherming van primaire waterkeringen, Zie artikel 5.38 Bkl.
- behoud waterveiligheid kust, artikel 5.40 van het Bkl.
- behoud waterveiligheid grote rivieren, artikel 5.46 van het Bkl.
- IJsselmeergebied, artikel 5.49 van het Bkl.

Een omgevingsplan moet ook worden getoetst aan de instructies van in de omgevingsverordening van het waterschap en de provincie. De gemeente of initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het

opstellen van de uitwerking, mogelijke effecten en de te nemen maatregelen om aan te tonen dat wordt voldaan aan de normen. De gemeenten kunnen strengere normen opnemen in het omgevingsplan. Dit is altijd maatwerk en gebiedsafhankelijk.

Onderzoek
Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en worden sterk beïnvloed door de klimaatverandering. Er is meer ruimte nodig voor water, omdat klimaatverandering zorgt voor hoge piekafvoeren in de zomer en een gemiddeld hogere waterafvoer in de winter. Het gaat ook om langduriger periodes van droogte en om extreem warm weer, waar vooral stedelijk gebied last van kan hebben. Ook veranderingen in ruimtegebruik hebben gevolgen voor het waterbeheer. Het waterschap wil vroegtijdig meedenken over plannen en ontwikkelingen om samen met de gemeente en andere partners te zoeken naar de bijdrage die water kan leveren aan de verbetering van de leefomgeving.

Gezien de omvang van het project is op voorhand al duidelijk dat er contact met het waterschap Rijn en IJssel benodigd is. Uit dit contact is naar voren gekomen dat het initiatief moet voldoen aan de minimale bergingseis. Door Civicon is er een watertoets opgesteld, welke is bijgevoegd in bijlage 3.

Het volgende is geconcludeerd:

- Naar verwachting bestaat de ondiepe bodem van het plangebied uit matig fijn, matig siltig zand, met daaronder een kleipakket;
- Op basis van het uitgevoerde geohydrologisch onderzoek wordt verwacht dat de doorlatendheid van de ondiepe bodem in het plangebied matig is (circa 0,4 tot 1,0 m/dag), waardoor infiltratie van hemelwater beperkt mogelijk is, maar zeker extra aandacht vraagt in de verdere uitwerking;
- Vooralsnog is aangenomen dat de GHG binnen het plangebied varieert tussen circa 29,30 m en 29,60 m +NAP;
- In en in de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig, in eigendom van het waterschap Rijn en IJssel;
- Vooralsnog wordt verwacht dat het afvalwater onder vrij verval kan worden aangesloten op het bestaand gemengd stelsel in de Banningweg;
- De toename van het afvalwater bij realisatie van circa 15 woningen bedraagt ongeveer 0,54 m^3/uur (op basis van 3 inwoners per woning met 120 liter per inwoner per dag, verdeeld over 10 uur);
- Op basis van de klimaatatlas wordt verwacht dat het plangebied in de huidige situatie niet gevoelig is voor wateroverlast bij extreme neerslag;
- Door de geplande ontwikkeling neemt het verharde oppervlak toe met circa 3.230 m^2. Het hemelwater wordt lokaal verwerkt volgens de trits vasthouden–bergen–afvoeren;
- Uit de berekeningen met de Rekentool Waterneutraal Bouwen WRIJ blijkt dat voldoende bergingscapaciteit aanwezig is voor de kortdurende bui van 70 mm in 1 uur;
- Bij de langdurige regionale bui van 131 mm in 48 uur blijft na infiltratie, toegestane vertraagde afvoer en berging circa 27 m^3 hemelwater over. Dit volume mag tijdelijk op maaiveld binnen het plangebied worden opgevangen, mits geen schade ontstaat en geen extra hemelwater wordt afgewenteld naar het regionale oppervlaktewatersysteem.

Samengevat: er wordt voldaan aan de gestelde bergingseis.

Conclusie
Het aspect water vormt geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Mobiliteit en parkeren

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met de aspecten verkeer en parkeren.

(Wettelijk) kader
In de Omgevingswet is geen regelgeving opgenomen met betrekking tot mobiliteit en parkeren. De verkeersveiligheid is primair geborgd in de weg- en verkeerswetgeving, waaronder de Wegenverkeerswet.

<u>Nota Parkeernormen gemeente Oost Gelre</u>
Het hanteren van parkeernormen is van belang om de vraag naar en aanbod van parkeerplaatsen met elkaar in evenwicht te houden. Bij bouwplannen (nieuwbouw, verbouw, herontwikkeling etc.) kan extra parkeerbehoefte ontstaan. De hoeveelheid en de kwaliteit van de extra te realiseren parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van parkeernormen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet

de initiatiefnemer in principe op eigen terrein in de eigen parkeerbehoefte voorzien. Hierdoor wordt een verhoging van de parkeerdruk in de openbare ruimte voorkomen.

De basis voor deze Nota Parkeernormen is het ASVV 2012 (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) en publicatie 317 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' van CROW - het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

Op basis van het autobezit in Oost Gelre is ervoor gekozen om de gemiddelde CROW-parkeerkencijfers als uitgangspunt te hanteren. Bij de toekomstige werkwijze bij het aanvragen van een omgevingsvergunning wordt de gemiddelde norm gehanteerd voor het aantal aan te leggen parkeerplaatsen.

De normen zijn opgenomen in de nota. De parkeernormen zijn opgenomen per functie, onderverdeeld naar de stedelijke zones: centrum Groenlo en Lichtenvoorde, schil rond centrum Groenlo en Lichtenvoorde, rest bebouwde kom (overige gebieden binnen de bebouwde kom van Groenlo en Lichtenvoorde evenals de kernen Zieuwent, Mariënvelde, Harreveld, Vragender en Lievelde) en buitengebied. In de normering is rekening gehouden met een aandeel van bezoekers van 0,3 parkeerplaatsen per woning. In de nota zijn ook richtlijnen gegeven voor bijvoorbeeld maatvoering van de parkeerplaatsen en de locatie van de parkeerplaatsen. Verder is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen.

Onderzoek
De ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 15 nieuwe woningen. In de nieuwe opzet is sprake van koopwoningen, vijf hoekrij, acht twee-onder-één-kap en twee vrijstaand.

Verkeer
Door de komst van 15 extra woningen is sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Voor de verschillende woningtypen geldt een verschillende verkeersgeneratie, volgens CROW-publicatie 744 ‘Parkeercijfers 2024’. Buurtschap Zwolle valt in de categorie ‘weinig stedelijk – buitengebied’.

Tabel 3: verkeersgeneratie woningtypen

Woningtype	**Verkeersgeneratie (per woning)**
Hoekrij	7,0 – 7,8
Twee-onder-één-kap	7,4 – 8,2
Vrijstaand	7,8 – 8,6

Op de locatie is sprake van een gemiddelde verkeersgeneratie van 115,8 vervoersbewegingen per dag. Alle woningen worden via een nieuw aan te leggen inrit ontsloten op de Banningweg. Deze weg en het omliggende wegennetwerk hebben voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen op te vangen. De ontwikkeling leidt niet tot congestie van wegen of verkeersonveilige situaties.

Parkeren
Ter plaatse geldt het op 5 juni 2018 vastgestelde Facetbestemmingsplan parkeren met identificatie-nummer NL.IMRO.1586.BPPAR1800-VG01 van de gemeente Oost Gelre (thans onderdeel van het omgevingsplan van rechtswege). Hierbinnen is een regeling opgenomen, waarin wordt verwezen naar de gemeentelijke Parkeernota of een rechtsopvolger daarvan. Als de Nota Parkeernormen gemeente Oost Gelre wordt aangepast, dan vormt de opvolger daarvan het nieuwe toetsingskader.

Voor de 15 nieuwe woningen dienen er voldoende parkeerplaatsen te worden aangelegd. Totaal moeten er minimaal 32 parkeerplaatsen worden aangelegd. In het totale plan worden 35 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm. Dat er wordt voldaan aan de parkeernorm is ook nader uitgewerkt in het stedebouwkundigplan (zie hiervoor bijlage 2).

Conclusie
Het aspect mobiliteit en parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen.

5.8 Omgevingsveiligheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de omgevingsveiligheid gewaarborgd wordt. Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

(Wettelijk) kader
De hoofdlijnen van het (Wettelijk) kader voor de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden.

Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor omgevingsveiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en

kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

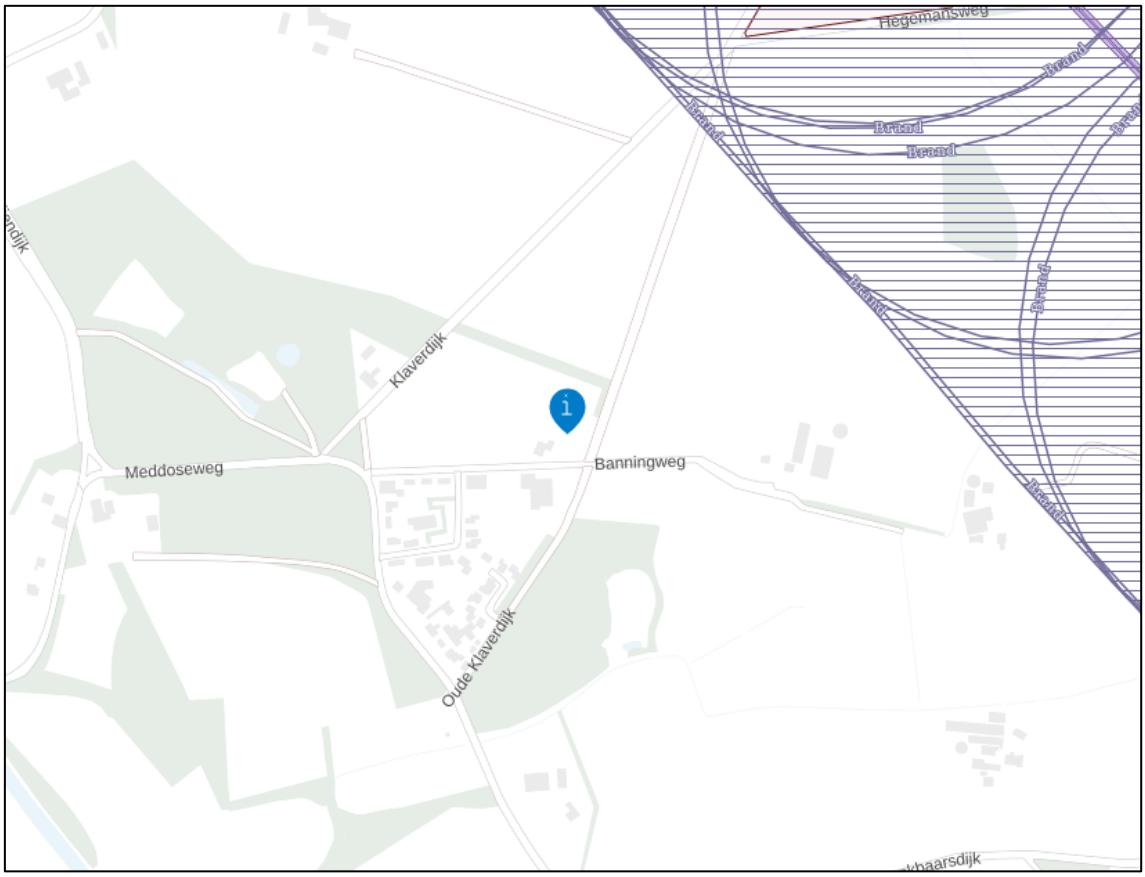
Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)

Onderzoek
De ontwikkeling op de locatie heeft geen betrekking op activiteiten die van invloed zijn op de omgevingsveiligheid in de omgeving van de locatie.

Andersom moet worden beoordeeld of en in welke mate risicobronnen kunnen leiden tot belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Ter beoordeling daarvan moet het Register Externe Veiligheid (REV) worden geraadpleegd. De data uit het REV wordt ontsloten via de Atlas Leefomgeving (verder te noemen: risicokaart).

Onderstaand is een uitsnede van de risicokaart met daarop de projectlocatie weergegeven.



Figuur 10: ligging locatie t.o.v. risicobronnen in de directe omgeving (bron: Atlas Leefomgeving)

De dichtstbijzijnde hindercirkel bevindt zich op circa 300 meter afstand van de planlocatie. Dit betreft een buisleiding. Door de grote afstand kan met zekerheid worden geconcludeerd dat er geen risico wordt gevormd voor de 15 nieuwe woningen.

Conclusie
Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen.

5.9 Natuur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de omliggende natuur door stikstofdepositie.

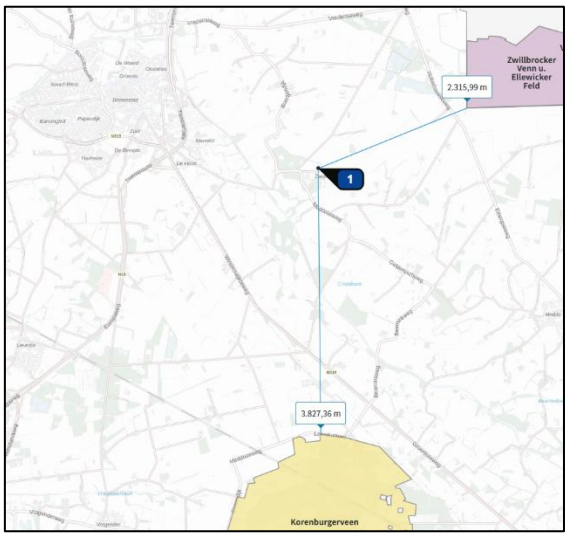
(Wettelijk) kader
Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die voorheen waren opgenomen in de Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden (buiten bebouwingscontour en erven).

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Daarnaast zijn er provinciale regels voor onder andere de bescherming van het Gelders Natuurwerk en Groene Ontwikkelingszone.

Onderzoek

Gebiedsbescherming Natura 2000

De locatie is gelegen op een afstand van circa 3,3 kilometer van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied (Zwillbrocker Venn u. Ellewicker Feld in Duitsland).



Figuur 11: ligging beoogde woningen ten opzichte van Natura 2000-gebieden (bron: Aerius)

Vanwege de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen de locatie en Natura 2000-gebieden, kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Dat dit ook geldt ten aanzien van stikstof (depositie) volgt uit gemaakte berekeningen met het rekenmodel Aerius. Bepaald is dat er zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase geen sprake is van enige bijdrage ter hoogte van Natura 2000-gebieden. Berekeningen zijn opgenomen in de stikstofparagraaf welke als bijlage 6 is opgenomen.

De ontwikkeling leidt dus niet tot nadelige gevolgen op de instandhoudingsdoelstellingen voor omliggende Natura 2000-gebieden. Ook leidt de ontwikkeling niet tot vergunningplicht voor de Natura 2000-activiteit.

Gebiedsbescherming GNN/GO

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voormalig EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN.

De provincie Gelderland streeft naar het veiligstellen van de verscheidenheid (biodiversiteit) en kwaliteit van de Gelderse natuur. Hiertoe zet de provincie in op de realisatie van een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden. Dit wil de provincie bereiken door de bestaande natuur in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) te beschermen en de samenhang te

versterken door het uitbreiden van natuurgebieden in het GNN en het aanleggen van verbindingszones in de Groene Ontwikkelingszone (GO). Hiervoor zijn instructieregels gesteld in de Omgevingsverordening provincie Gelderland. De GNN en GO kennen geen externe werking.

De projectlocatie ligt buiten het Gelders Natuurnetwerk en de Groene ontwikkelingszone, zoals te zien is in figuur 12. Vanwege de ligging buiten het Gelders Natuurnetwerk en de Groene ontwikkelingszone, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan de provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het GNN (geen externe werking).



Figuur 12: ligging locatie nabij GNN en GO (bron: Regels op de kaart)

<u>Soortenbescherming</u>

In het kader van de beoogde ontwikkeling is er door Natuurbank Overijssel een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. De locatie is daarbij onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. De rapportage van die quickscan is opgenomen in bijlage 7.

Conclusies van toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden samengevat:

- Nader onderzoek laten uitvoeren naar de aanwezigheid van een steenmarter en wezel en betekenis van het plangebied voor deze soort, of direct een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aanvragen;
- Nader onderzoek laten uitvoeren naar de aanwezigheid van vleermuizen en betekenis van de schuur voor deze soort(en);
- Nader onderzoek uitvoeren naar de huismus;
- Werkzaamheden uitvoeren buiten de voortplantingsperiode van vogels of voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelscan laten uitvoeren;
- Geen beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën opzettelijk doden (zorgvuldig werken, wegvangen of werkterrein natuurvrij maken);
- Indien juridische zekerheid gewenst is, moet men een stikstofberekening laten uitvoeren voor de ontwikkel- en gebruiksfase.

De conclusies van de quickscan tonen aan dat er een aanvullend onderzoek benodigd is in verband met de steenmarter, wezel, vleermuis en huismus.

Er is opdracht gegeven om nader onderzoek uit te voeren naar de steenmarter, wezel, vleermuis en huismus, in het voorjaar en zomer van 2026. Als uit het onderzoek volgt dat deze soorten niet aanwezig zijn, kan de schuur worden gesloopt en kunnen de woningen worden gerealiseerd. Mochten er soorten aanwezig zijn is het aanvragen van een omgevingsvergunning vereist. Het vooraf uitvoeren van het naderonderzoek kan worden opgenomen in de voorschriften. De uitvoerbaarheid van het project is niet in geding.

Bomeneffectrapportage

In het plangebied zijn meerdere bestaande bomen aanwezig. Er is een boom effectrapportage opgesteld om inzicht te verkrijgen in de randvoorwaarden waaraan het ontwerp en de bijbehorende werkzaamheden moeten voldoen, om de aanwezige bomen duurzaam te behouden.

Het plangebied bevat totaal twintig bomen. Het terrein is geïnventariseerd en beoordeeld of de bestaande bomen kunnen worden ingepast in het stedenbouwkundig plan. Daarnaast zijn randvoorwaarden opgesteld om duurzaam behoud van de bomen mogelijk te maken. Zo geeft de BER richtlijnen voor het creëren van een ontwerp voor het te ontwikkelen stuk grond. De volledige rapportage is bijgevoegd in bijlage 8.

Het volgende is geconcludeerd:

- Bij 15 van de 20 bomen is de conditie als voldoende beoordeeld. Bij 5 bomen is de conditie onvoldoende.
- Voor alle bomen geldt een onverminderde toekomstverwachting.
- De compacte kluiten en diep groeiende beworteling bieden de mogelijkheid om binnen de kwetsbare boomzone graafwerkzaamheden uit te voeren. Vooralsnog geldt de voorkeur om buiten de kroonprojectie te blijven.
- Het wordt afgeraden om gebouwen of parkeerplaatsen onder de kroonprojectie te realiseren.

De resultaten van de bomeneffectrapportage zijn meegenomen in de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan en de landschappelijke inpassing.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.10 Cultureel erfgoed en archeologie

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met binnen of buiten de locatie van de activiteit aanwezige archeologische of cultuurhistorische waarde. Gezien de aspecten archeologie en cultuurhistorie vaak met elkaar verweven zijn, worden deze hier gezamenlijk besproken.

(Wettelijk) kader

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met bepaalde uitgangspunten. Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze gaan over:

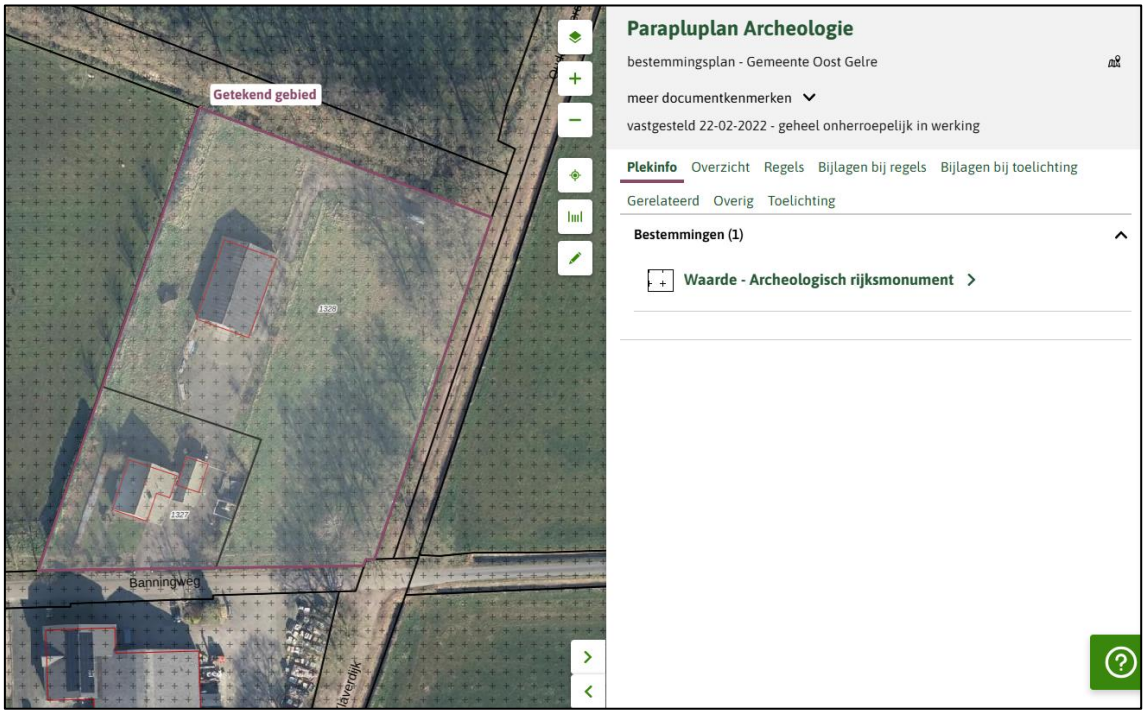
- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- Verplaatsing van beschermde monumenten;
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Onderzoek

Archeologie

Op 14 april 2020 heeft de gemeenteraad van Oost Gelre nieuw archeologisch beleid vastgesteld met als titel 'Archeologische monumentenzorg in de gemeente Oost Gelre, een actualisatie van de archeologische waarden, verwachtings- en beleidskaart'. Dit nieuwe beleid is opgenomen in het op 22 februari 2022 door de gemeenteraad vastgestelde 'Parapluplan Archeologie'. De locatie is aan dit Parapluplan getoetst. Voor de locatie gelden verschillende nevenfuncties. Deze worden hierna beschreven.

Voor deze locatie geldt op grond van het Parapluplan de nevenfunctie ‘Waarde – Archeologisch rijksmonument’ (zie figuur 13).



Figuur 13: uitsnede verbeelding projectlocatie (bron: Regels op de kaart)

Voor een archeologisch rijksmonument geldt een vergunningplicht van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed voor grondwerkzaamheden. De ontwikkeling leidt tot uitvoering van bodemingrepen waarvoor inventariserend archeologisch onderzoek moet plaatsvinden.

Er is een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd door RAAP. De rapportage is opgenomen in bijlage 9.

Het volgende is geconcludeerd:

- Het plangebied ligt op een terrasrest met mogelijk dekzand, wat leidt tot een middelmatige archeologische verwachting.
- Er ligt een plaggendek van 30–50 cm.
- Het gebied valt binnen een beschermd archeologisch rijksmonument: de circumvallatielinie van het Beleg van Groenlo (1627). Daardoor kunnen sporen van het kampement van Ernst Casimir en resten van het beleg aanwezig zijn (munitie, wapens, uitrusting, afval, menselijke/dierlijke resten).
- In de 19e eeuw is het gebied ontgonnen en vooral gebruikt als grasland en akkerbouw.
- Er stond tussen 1881 en 1903 een steenoven; funderingsresten kunnen nog aanwezig zijn.
- Booronderzoek toont dat de natuurlijke ondergrond tot minstens 20 cm -mv is verstoord, lokaal zelfs tot 195 cm -mv.
- In alle boringen zijn afgetopte of verstoorde bodemprofielen aangetroffen. Ondanks verstoringen blijven resten uit de periode van het beleg mogelijk aanwezig.

De gemeente Oost Gelre heeft het onderzoek voorgelegd en besproken met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE). Geconcludeerd is dat in het gebied waar gebouwd gaat worden sprake is van de nodige bodemverstoring. Aldaar worden geen directe belemmeringen gezien ten aanzien van archeologie. Wel geldt er voor het graven en bouwen een vergunningplicht vanwege de ligging in een gebied met de waarde ‘Archeologisch rijksmonument’. Een concrete aanvraag zal later worden ingediend bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

Daarnaast geldt het volgende: Te allen tijde dient rekening te worden gehouden met de wettelijke meldingsplicht bij toevalsvondsten (Erfgoedwet, art. 5.10): “Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister.”

<u>Cultuurhistorie</u>
Op de locatie zijn geen historisch-geografische of stedenbouwkundige waarden aanwezig. Ook zijn geen architectuurhistorische waarden aanwezig. De gemeentelijke erfgoednota is niet van toepassing bij de beoogde ontwikkelingen op de percelen. Het voorliggend initiatief tast de cultuurhistorische waarden niet aan. Ook zijn op de locatie geen karakteristieke gebouwen of monumenten aanwezig.

Conclusie
Het aspect cultureel erfgoed vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen.

5.11 Duurzaamheid

Duurzaamheid krijgt een steeds prominentere rol in onze samenleving. De Omgevingswet biedt mogelijkheden om een transitie naar een duurzamere samenleving te bevorderen. In deze onderbouwing is het begrip duurzaamheid uitgesplitst in drie categorieën; ‘energietransitie’, ‘circulariteit’ en ‘klimaatadaptatie en water’.

(Wettelijk) kader
Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingswet en komt tot uiting in verschillende aspecten van de wet. Zo introduceert de Omgevingswet het begrip 'duurzame ontwikkeling' als een overkoepelend doel. Duurzame ontwikkeling wordt gedefinieerd als een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent dat bij besluitvorming rekening moet worden gehouden met langetermijneffecten. Het (wettelijk) kader voor duurzaamheid onder de Omgevingswet wordt verder ingevuld door onderliggende regelgeving, zoals het Bkl en het Bbl.

Energietransitie
Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuw te bouwen bouwwerken. Er gelden BENG-eisen voor de thermische isolatie, de luchtdichtheid en de technische bouwsystemen. Daarnaast moet verplicht gebruik worden gemaakt van een alternatief voor aardgas voor verwarming.

Circulariteit
Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan de milieuprestatie van een woonfunctie, een kantoorgebouw en nevengebruiksfuncties daarvan (artikel 4.159 Bbl). De milieuprestatie wordt bepaald volgens de Bepalingsmethode Milieuprestatie gebouwen en GWW-werken.

Klimaatadaptatie en water
Voor het kader voor klimaatadaptatie en water wordt verwezen naar het beleid van rijk, provincie, gemeente en waterschap op het gebied van klimaatadaptatie en water (zie hoofdstuk 4).

Onderzoek energietransitie
De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 15 woningen. De woningen worden aardgasvrij uitgevoerd. Voor ruimteverwarming en warmwatervoorziening is een warmtepomp voorzien. Met behulp van zonnepanelen wordt grotendeels of volledig voorzien in de hiervoor benodigde elektriciteit.

Onderzoek circulariteit
De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij om nieuwe kantoorgebouwen (groter dan 100 m^2) en om nieuwbouwwoningen. Uitgangspunt voor de nieuwbouw is dat vooral natuurlijke, hernieuwbare materialen worden toegepast. Deze producten hebben een lage milieubelasting ten opzichte van alternatieven. In deze situatie is sprake van nieuwbouw van 15 woningen.

Onderzoek klimaatadaptatie en water
<u>Klimaatadaptatie</u>
De 'Landelijke maatlat voor een groene, klimaatadaptieve gebouwde omgeving' is de basis voor het klimaatadaptief bouwen, waaraan voldaan moet worden om toekomstbestendig te ontwikkelen. De landelijke maatlat geeft aan hoe er klimaatbestendig ingericht en gebouwd kan worden. Daarbij worden de volgende thema's onderscheiden:

- biodiversiteit en natuurinclusiviteit;
- droogte;
- bodemdaling;
- hitte;
- gevolgbeperking overstroming;
- wateroverlast.

Op basis van de klimaatatlas gemeente Oost Gelre is in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen in het projectgebied als gevolg van klimaatverandering. In paragraaf 5.6 is reeds ingegaan op het belang van water. Door Civicon is er een watertoets opgesteld, welke is bijgevoegd in bijlage 3. In deze watertoets zijn ook de conclusies van de klimaatatlas opgenomen.

Samengevat is het volgende geconcludeerd:

- In de huidige situatie is er geen sprake van wateroverlast.
- Omdat het plangebied in de huidige situatie vooral uit grasland bestaat, is het plangebied slechts in beperkte mate gevoelig voor hittestress. Inpassing en behoud van voldoende groen en eventueel oppervlaktewater is nodig om hittestress bij toenemende bebouwing te beperken.
- De gemiddelde laagste grondwaterstand ligt lager dan 2,5 m onder maaiveld. Lage grondwaterstanden treden voornamelijk aan het einde van de zomerperiode op.

Conclusie
Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering en wordt in voldoende mate meegenomen bij de ontwikkeling.

5.12 Ladder voor duurzame verstelijking en behoefte

Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel voorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is, wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van leegstand.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en de totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering.

(Wettelijk) kader
De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl bepaalt dat deze instructieregel ook geldt voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als: ‘de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.’ Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m^2 BVO kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

Onderzoek
Voorliggend initiatief betreft de ontwikkeling van 15 nieuwe woningen. De locatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied, in het buitengebied van buurtschap Zwolle.

Behoefte
Op 15 oktober 2019 heeft de gemeenteraad van Oost Gelre de woonvisie 'Ruimtelijke verkenning wonen kleine kernen Oost Gelre' vastgesteld. In opvolging is de woonvisie ‘Ruimte voor groei – woonvisie kleine kernen 2025-2030’ opgesteld. In deze woonvisie is een duidelijke opgave opgenomen: ‘voldoende passende woonruimte voor iedereen in de kleine kernen’.

Er is een actuele behoefte aan nieuwe woningen. Voor elke kleine kern zijn er kansrijke locaties aangewezen voor woningbouw. In de ‘Woonvisie 2023-2027’ worden indicatieve getallen genoemd voor de uitbreiding van het aantal woningen. Voor Zwolle wordt er een aantal van 15 woningen genoemd.

De planlocatie wordt in de ‘woonvisie kleine kernen 2025-2030’ aangemerkt als kansrijke locatie op lange termijn. Uit een kwantitatief en kwalitatief woonbehoefteonderzoek onder dorpsbelangen organisatie contactgroep Zwolle blijkt voor de korte termijn een grote woonbehoefte naar koopwoningen. Waarbij de resultaten aangeven dat in alle segmenten behoefte is naar woningen, met piek in het marktsegment voor rijwoningen en twee-onder-één-kap woningen.

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt rekening gehouden met het kwalitatief beeld, waarbij er expliciet ingezet wordt op betaalbare woningen. Dit kan ook doorstroming op de markt creëren.

Bestaand stedelijk gebied
Het planvoornemen betreft de realisatie van een nieuw woongebied nabij de bestaande bebouwing van het buurtschap Zwolle. Het plangebied ligt ten noorden van de Banningweg en is officieel gelegen buiten de bebouwde kom. Vanwege de ligging van de locatie kan gesproken worden over aansluiting bij de bestaande bebouwing van Zwolle. Binnen bestaand stedelijk gebied zijn onvoldoende geschikte locaties beschikbaar voor een vergelijkbare ontwikkeling van 15 woningen.

Conclusie
Uit bovenstaande onderbouwing kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat de behoefte wel degelijk aanwezig is. Er is sprake van een duurzame verstedelijking.

De ladder van duurzame verstelijking vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

5.13 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Bij wijzigingen van het omgevingsplan en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu moet worden beoordeeld of ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling in het kader van de fysieke leefomgeving een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven.

(Wettelijk) kader
De wetgeving over de milieueffectrapportage is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (hierna: Ob).

Onder de Omgevingswet geldt bij een omgevingsvergunning een mer- of merbeoordelingsplicht als het project is opgenomen in bijlage V van het Ob. Hierin zijn de projecten genoemd met mogelijk

aanzienlijke milieueffecten. Deze lijst is niet limitatief, zodat ook voor andere dan de hierin genoemde projecten moet worden bezien of sprake is van mogelijk aanzienlijke milieueffecten.

Onderzoek
Uit toetsing aan artikel 16.36, lid 3 en 4 Omgevingswet volgt dat het onderhavige project valt onder een plan-mer-beoordeling. Het besluit bevat namelijk wél een activiteit uit kolom 3 van bijlage 4 van het Omgevingsbesluit [J11]: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. Omdat de drempelwaarde die is vastgelegd in kolom 2 niet wordt overschreden, geldt er geen mer-plicht. Er kan derhalve worden volstaan met een plan-mer-beoordeling indien voldaan wordt aan de onderdelen a en b van lid 3 zoals hierboven beschreven.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 5 van deze ruimtelijke onderbouwing. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde plan-mer-beoordeling in het kader van artikel 16.36 lid 3 en 4 van de Omgevingswet.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die aanzienlijke milieueffecten kent. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De uitgevoerde onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit omgevingsplan te kunnen nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Conclusie
Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport of een aanmeldingsnotitie mer-beoordeling is niet nodig voor de ontwikkelingen op de locatie.

5.14 Milieubelastende activiteiten

Een goede omgevingskwaliteit en de integratie van milieu en ruimte betekent het integreren van (vaak technische) milieunormen in het omgevingsplan/vergunning. In deze paragraaf is duidelijk gemaakt:

- of de ontwikkeling een nieuwe milieubelastende activiteit (mba's) mogelijk maakt, en zo ja;
- op welke manier een keuze is gemaakt in de na te streven omgevingskwaliteit binnen het gemeentelijk grondgebied vanuit het thema milieubelastende activiteiten;
- op welke manier aan het reguleren van de omgevingskwaliteit vanuit het thema milieubelastende activiteiten via een omgevingsvergunning kan worden geregeld.

(Wettelijk) kader
Het begrip 'milieubelastende activiteit' (mba) is als volgt gedefinieerd in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet: *"activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewater lichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringtechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit"*. Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten).

Het is een breed begrip; er vallen namelijk ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten onder het mba-begrip.

In dit gedeelte worden regels over mba's bedoeld die op gemeentelijk niveau kunnen worden geregeld. Zie bijvoorbeeld afdeling 2.3 van de Bruidsschat, die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege in het tijdelijke deel van elk gemeentelijk omgevingsplan wordt opgenomen.

Deze afdeling 2.3 is getiteld 'Milieubelastende activiteiten' en bevat gemeentelijke regels over mba's. Het Bkl bevat in hoofdstuk 5 onder andere instructieregels voor het omgevingsplan over milieu. De Bkl-regels spreken daarbij van 'activiteiten'. Uit de Nota van Toelichting van het Bkl blijkt dat daarmee 'milieubelastende activiteiten' worden bedoeld.

Onderzoek
Bij deze ontwikkeling is sprake van de realisatie van 15 woningen. Bij deze woningen wordt net als bij bestaande woningen bedrijven en beroepen aan huis toegestaan. Het gaat hierbij om milieubelastende activiteiten met een beperkt ruimtebeslag en een beperkte milieubelasting, die in zijn algemeenheid aanvaardbaar zijn binnen een woonomgeving. Voor bepaalde beroepen en bedrijven aan huis zijn algemene regels gesteld in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en in het tijdelijke deel van het omgevingsplan (de bruidsschat). Onder toepassing van die regels is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie
Het aspect milieubelastende activiteiten vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.15 Gezondheid

De Omgevingswet bevordert integrale besluitvorming en samenhang door alle relevante aspecten - waaronder gezondheid - in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid.

Het gaat om:

- Het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?);
- Het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

(Wettelijk) kader
Volgens artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen.

Onderzoek
In zijn algemeenheid is gezondheid onderdeel van vrijwel alle hiervoor behandelde omgevingsaspecten. Als zodanig vloeien hieruit geen gezondheidsrisico's voort. Verder spelen in deze omgeving geen specifieke gezondheidsrisico's ten aanzien van elektromagnetische straling, laagfrequent geluid of blootstelling aan toxische stoffen. Wel zijn vanwege de ligging nabij het buitengebied zoönosen en andere met veehouderijen samenhangende gezondheidsrisico's een aandachtspunt.

In gebieden met veel veehouderijen hebben meer mensen een longontsteking dan in gebieden met minder veehouderijen. De kans op longontsteking is vooral groter als mensen in de nabijheid van een geitenhouderij wonen. De risico's zijn groter naarmate de afstand tot aan een geitenhouderij korter is, vooral als de afstanden kleiner zijn dan 500 meter. In de omgeving is geen geitenhouderij gevestigd. Hiermee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie
Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen.

5.16 Kabels en leidingen

Kabels en leidingen zijn belangrijk voor het transport van bijvoorbeeld water, gas, elektriciteit, telefoon en internet. Sommige ondergrondse leidingen vormen een risico voor de omgeving door transport van gevaarlijke stoffen, magneetvelden of elektriciteit met hoge spanning. Dit risico is in ieder geval van belang bij ondergrondse buisleidingen en hoogspanningsverbindingen. Maar er zijn ook andere leidingen die mogelijk een risico kunnen vormen. Bijvoorbeeld ondergrondse leidingen met heet water onder druk. Dit risico geldt binnen een bepaalde zone van de leiding. Maar ook als een leiding geraakt wordt door werkzaamheden.

Andere ondergrondse kabels en leidingen, zoals nutsleidingen (voor informatievoorziening, water, riolering en elektra) zijn wel belangrijk voor de omgeving, maar vormen geen gevaar. Deze liggen vaak in de straat of onder het trottoir en kunnen makkelijker verlegd worden.

(Wettelijk) kader
Bij de aanleg van ondergrondse kabels en leidingen kunnen meerdere regels uit diverse juridische instrumenten van toepassing zijn.

Het rijksbeleid richt zich vooral op de ondergrondse hoofdinfrastructuur en de belangrijkste grote leidingen zoals buisleidingen voor gevaarlijke stoffen of ondergrondse hoogspanningsverbindingen.

Het regionaal en lokale ondergrondse netwerk kan opgenomen worden in de provinciale en gemeentelijke omgevingsvisies. Nieuwe kabels en leidingen kunnen een belemmeringen vormen voor andere functies of activiteiten. Of moeten beschermd worden tegen beschadiging. In de visie kunnen deze in samenhang bekeken worden met andere gewenste ontwikkelingen en de inpassing in de omgeving. Daarnaast kan er in de visie worden opgenomen hoe wordt omgegaan met kabels en leidingen en hoe het onderhoud geregeld wordt. Dit kan gebruikt worden als input bij het omgevingsplan of de omgevingsvergunning.

Ook ander gemeentelijk beleid kan van belang zijn voor de inpassing van kabels en leidingen. Denk daarbij aan de visie op klimaat of energiebeleid. Deze kunnen ingaan op bijvoorbeeld de transitie naar minder gasgebruik door het gebruik van stadsverwarming of andere warmtenetten. Gemeentelijk beleid richt voornamelijk op grote infrastructuurnetwerken zoals rioleringen en warmtenetten.

Onderzoek
Op de locatie zijn geen planologische kabels en/of leidingen aanwezig. Er zijn daarom geen belemmeringen te verwachten. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt de wettelijk verplichte KLIC-melding uitgevoerd. Een dergelijke melding zorgt ervoor dat netwerkbeheerders van kabels en leidingen een melding krijgen van geplande werkzaamheden in de ondergrond. Aan de hand van de melding sturen netwerkbeheerders tekeningen naar de aanvrager. De tekeningen kunnen vervolgens gebruikt worden om na te gaan of er kabels en leidingen aanwezig zijn op de

plaats waar gegraven gaat worden. Tijdens het bouwrijp maken van de planlocatie worden deze bestaande kabels en leidingen verwijderd dan wel omgelegd.

Conclusie
Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen.

6 Beperkingengebieden

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of krachtens de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object.

Kortgezegd zijn dit de gebieden rondom (spoor)wegen en waterstaatswerken waar beperkingen gelden. Dit betekent dat er beperkingen gelden voor activiteiten van derden, zowel ter plaatse van de weg of het waterstaatswerk alsook in de daaraan grenzende (beschermings)zones.

Een beperkingengebied is in feite wat nu de (beschermings)zones onder de huidige wetgeving zijn en in veel gevallen omvat het beperkingengebied ook de locatie van de weg of het waterstaatswerk of object zelf.

<u>Ten aanzien van dit project</u>
De locatie is niet in een beperkingengebied gelegen. Er gelden dus geen beperkingen voor de beoogde ontwikkelingen op deze locatie.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

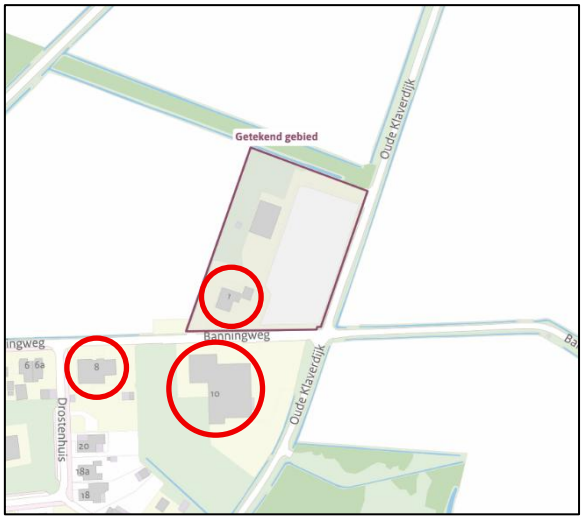
De ontwikkelingen zijn binnen een redelijke termijn uitvoerbaar, gelet op de aard en omvang van de voorziene ontwikkeling en het gebied waar deze ontwikkelingen zijn voorzien. De voorliggende ontwikkelingen worden gerealiseerd op verzoek van initiatiefnemers. De gemeente en de initiatiefnemers hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de initiatiefnemers als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling ten aanzien van het kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking. De financieel economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van het wijzigen van het omgevingsplan. Dit komt omdat een omgevingsplan niet alleen invloed heeft op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief. In deze paragraaf zal hier verder op worden ingegaan.

Initiatiefnemer heeft de directe omwonenden persoonlijk geïnformeerd over de plannen. Concreet zijn er gesprekken geweest met de bewoners / eigenaren van de adressen Banningweg 1, Banningweg 8 en Banningweg 10. Op onderstaande figuur is de ligging van deze locaties ten opzichte van het projectgebied zichtbaar.



Figuur 14: luchtfoto met directe omwonenden die zijn betrokken in de omgevingsdialoog (omcirkeld)

Uit de contacten zijn geen grote bezwaren naar voren gekomen.

Naast de persoonlijke gesprekken met de directe aanwonenden is er op 25 november een inloopavond georganiseerd voor de bewoners van Zwolle en overige geïnteresseerden. Naast dat de mensen informatie konden krijgen over de woningbouwplannen, konden ze ook aangeven of ze eventueel geïnteresseerd zijn in een kavel. Er zijn circa 45 mensen geweest. Uit deze avond kwamen geen grote bezwaren naar voren. Wel werd duidelijk dat er volop behoefte is aan extra woningen nabij Zwolle.

Bekendmaking en inwerkingtreding omgevingsplan

Het ontwerp-omgevingsplan wordt conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Hierbij heeft een ieder de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen op het ontwerpplan. Eventuele zienswijzen zullen worden voorzien van een reactie en bij de (al dan niet gewijzigde) vaststelling van het omgevingsplan worden betrokken.

Uiteindelijk is het aan de gemeenteraad om het omgevingsplan vast te stellen. Na vaststelling wordt het raadsbesluit bekend gemaakt en ligt het omgevingsplan gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn hebben belanghebbenden de mogelijkheid om beroep in te dienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een omgevingsplan treedt in werking met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit is bekendgemaakt, tenzij bij het besluit een later tijdstip is bepaald (Afdeling 16.7. van de Omgevingswet).

8 Conclusie

Gelet op het van toepassing zijnde beleid, de geldende regelgeving, de relevante omgevingsaspecten, de afwezigheid van beperkingengebieden en de uitvoerbaarheid kan worden geconcludeerd dat voor de ontwikkeling op de locatie Banningweg 1 sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daardoor ontstaan er geen belemmeringen om medewerking te verlenen aan de in voorliggende onderbouwing besproken initiatieven.